IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(ORANJE VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Saak Nr. : 4580/2005

In die saak tussen:

DIE REGSPERSOON VAN DIE
KLEINBOSCH DEELTITEL SKEMA Applikant

en

ELIZABETH WILHELMINA WESTRAAD N.O. 1ste Respondent
JACOBUS JOHANNES WESTRAAD N.O. 2de Respondent
(in hul hoedanigheid as trustees van die
Westraad Trust)

UITSPRAAK: VAN DER MERWE, R

AANGEHOOR OP: 15 DESEMBER 2005

GELEWER OP: 2 FEBRUARIE 2006

---

[1] Die applikant in hierdie aansoek is die regspersoon van 'n skema daargestel kragtens die Wet op Deeltitels, nr. 95 van 1986 ("die Wet"). Die respondente is die trustees van 'n trust wat die ontwikkelaar van die skema is.

[2] Die regshulp wat die applikant in hierdie aansoek aanvra is essensieel dat die respondente gelas moet word om alle handelinge te verrig wat vereis word vir die uitreik van okkupasiesertifikate ten opsigte van elk van die 127 eenhede van die skema en die gemeenskaplike eiendom daarvan en dat die respondente gelas word om aan die applikant okkupasiesertifikate te verskaf vir elk van die 127 eenhede en die gemeenskaplike eiendom van die skema. Die onderliggende bewering van die applikant is dat die respondente versuim het om die bouwerk en meegaande werk ten opsigte van die skema behoorlik of enigins te voltooi, met die gevolg dat die relevante owerhede nie bereid is om die uitreiking van okkupasiesertifikate ten opsigte van die skema goed te keur of te magtig nie.

[3] Uit die voorgaande is dit na my oordeel duidelik dat die onderhawige vorderings van die applikant eise is wat deur die regspersoon van ‘n skema teen die ontwikkelaar daarvan ingestel word ten opsigte van die skema. Ingevolge die bepalings van Artikel 36(6)(e) van die Wet kan sodanige eise

slegs ingestel word indien 'n spesiale besluit soos omskryf in die Wet tot daardie effek geneem is. Die voorgaande is tereg namens die applikant toegegee. Dit is ook na my oordeel tereg nie aangevoer dat dit 'n verskil maak dat die eise by wyse van aansoekprosedure ingestel is nie.

[4] 'n Spesiale besluit word in Artikel 1 van die Wet gedefinieer en wel soos volg:

> "g..., behoudens subartikel (2), 'n besluit geneem deur 'n meerderheid van minstens driekwart van die stemme (gereken volgens waarde) en minstens driekwart van die stemme (gereken volgens getal) van lede van 'n regspersoon teenwoordig of deur 'n gevolmagtigde of 'n deur die reg erkende verteenwoordiger verteenwoordig op 'n algemene vergadering waarvan minstens 30 dae skriftelike kennis, waarin die voorgestelde spesiale besluit gemeld word, gegee is, of 'n besluit wat skriftelik deur ten minste 75% van al die lede van 'n regspersoon (gereken in getal) en ten minste 75% van al sodanige lede (gereken in waarde) persoonlik of deur 'n gevolmagtigde 'n deur die reg erkende verteenwoordiger van so 'n lid aanvaar is: Met dien verstande dat in omstandighede

> in die reëls bepaal ‘n vergadering van die regspersoon belê kan word vir ‘n datum 30 dae of minder nadat kennis aan al die lede van die regspersoon gegee is.”

[5] In die beantwoordende beëdigde verklaring namens die respondente, is dit pertinent in geskil geplaas dat ‘n geldige spesiale besluit om die onderhawige aansoek aanhangig te maak, geneem is. Namens die applikant is na my oordeel heeltemal tereg aanvaar dat die bewyslas op die applikant rus om aan te toon dat ‘n geldige spesiale besluit soos bedoel in die Wet ooreenkomstig geneem is. Aangesien dit my voorgekom het dat ‘n beslissing oor hierdie kwessie beslissend mag wees van die gehele aansoek, het ek gelas dat die kwessie of ‘n spesiale besluit soos bedoel in Ariktel 36(6)(e) geneem is, aanvanklik afsonderlik bereg moet word en het ek slegs argumente met betrekking tot hierdie kwessie aangehoor.

[6] In hierdie verband is ‘n verskeidenheid van aspekte in argument aan my voorgehou, maar vind ek dit slegs nodig om ‘n beslissing te maak ten opsigte van een kwessie, soos

blyk uit wat hierna volg.

[7] Die applikant se saak is dat die nodige spesiale besluit geneem is op ‘n algemene vergadering van die lede van die applikant wat plaasgevind het op 4 Oktober 2005, soos die notule daarvan ook weergee. Volgens die applikant was ‘n oorweldigende meerderheid (“overwhelming majority”) van die 78 eienaars van eenhede in die skema op die vergadering verteenwoordig, ten gunste van die spesiale besluit. Soos blyk uit die voormelde aanhaling uit die Wet, word bepaal dat in so ‘n geval die voorgestelde spesiale besluit gemeld word in die kennisgewing van die algemene vergadering.

[8] Ek is daarvan oortuig dat in die geval van ‘n spesiale besluit geneem te word op ‘n algemene vergadering van die lede van ‘n regspersoon van ‘n skema, dit ‘n gebiedende bepaling van die Wet is dat die voorgestelde spesiale besluit gemeld moet word in die skriftelike kennisgewing van die vergadering. Hierdie gevolgtrekking is in ooreenstemming

met wat na my oordeel die oogmerk van die betrokke bepalings is, naamlik dat 'n regsgeding deur die regspersoon van 'n skema teen die ontwikkelaar daarvan slegs ingestel mag word met die goedkeuring van 'n groot meerderheid van behoorlik ingeligte lede van die skema. Sien in hierdie verband ook **BODY CORPORATE OF GREENWOOD SCHEME v 75/2 SANDOWN (PTY) LTD AND OTHERS** 1999 (3) SA 480 (W) op 485 en **WIMBLEDON LODGE (PTY) LTD v GORE N.O. AND OTHERS** 2003 (5) SA 315 (HHA) op 325 para 24.

[9] Die vraag is gevolglik of daar nakoming was van die vereiste dat die voorgestelde spesiale besluit in die kennisgewing vermeld moet word of nie, soos bedoel in **MAHARAJ AND OTHERS v RAMPERSAD** 1964 (4) SA 638 (A) op 646. Dit volg dat die verskeie beslissings waarna ek verwys is met betrekking tot die vraag of lede van 'n maatskappy of ander liggaam in 'n kennisgewing van 'n vergadering voldoende ingelig is aangaande waaroor die vergadering sal handel, streng gesproke nie toepassing vind nie.

[10] Ten opsigte van die onderhawige aangeleentheid steun die applikant op 'n kennisgewing van 'n spesiale algemene vergadering gegee op 16 September 2005 vir 4 Oktober 2005. Namens die applikant is aangevoer dat hierdie kennisgewing saamgelees moet word met 'n kennisgewing wat voorheen gegee is ten opsigte van so 'n vergadering wat gehou sou word op 11 Augustus 2005. Ek is bereid om ten gunste van die applikant so te doen.

[11] Die gemelde kennisgewing van 'n spesiale algemene vergadering van 16 September 2005 bevat 'n agenda. Punt 4 op daardie agenda lees soos volg:

> "Terugvoer en bespreking van regsaksie in verband met die Kleinbosch ontwikkeling (sien aangehegte dokumentasie)."

Die aangehegte dokumentasie is 'n brief geskryf deur die applikant se prokureurs aan die trustees van die applikant, en getitel "Voorlopige Verslag", waarby op sy beurt drie dokumente as aanhangsels aangeheg is. In hierdie

voorlopige verslag aan die trustees van die applikant word wesenlik gesê dat omdat okkupasiesertifikate ten opsigte van die eenhede nie uitgereik is nie, die eenhede ingevolge die bepalings van die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde nr 103 van 1977 onregmatig geokkupeer word, dat die prokureurs gevolglik aansoek tot uitreiking van die okkupasiesertifikate skriftelik gerig het aan die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit sowel as die Minister van Handel en Nywerheid, dat die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit gevolglik die ontwikkelaar op terme geplaas het om die nodige te doen binne 21 dae na 30 Augustus 2005 asook dat op 14 September 2005 'n verslag ontvang is van die Elektrotegniese Aannemersvereniging van Suid-Afrika wat aandui dat daar ernstige gebreke is in die elektriese installasie by skema ondanks die feit dat sogenaamde elektriese sertifikate wel voorheen uitgereik is. Die prokureurs se skrywes aan die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit en die Minister van Handel en Nywerheid, beide gedateer 30 Augustus 2005, sowel as die betrokke verslag met betrekking tot die elektriese installasie, vorm die

aanhangsels tot die voorlopige verslag.

[12] Die skrywe aan die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit is ‘n aansoek dat okkupasiesertifikate uitgereik word soos bedoel in artikel 14 van die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, no. 103 van 1977. Die skrywe van die Minister aan Handel en Nywerheid is ‘n versoek dat ‘n verslag ingevolge artikel 16 van Wet no. 103 van 1977 aangevra word (van die plaaslike bestuur) aangaande die bouwerk ten opsigte van die skema.

[13] Die voorlopige verslag bevat geen aanbeveling nie. Dit is in die samehang duidelik dat die regsaksie (“legal actions”) in die agenda vermeld, verwys na die voormelde stappe deur die prokureurs geneem. Boonop was die voormelde spertyd van 21 dae wat deur die plaaslike munisipaliteit aan die ontwikkelaar gestel is, teen 16 September 2005 nog nie verstreke nie. Dit is dus na my oordeel voldoende om te sê dat die leser van hierdie kennisgewing en aangehegte dokumentasie op geen wyse daaruit kan bepaal dat

voorgestel word dat ‘n besluit geneem word dat die applikant ‘n hofgeding teen die ontwikkelaar van die skema instel nie.

[14] Die agenda vervat in die kennisgewing van die voorgestelde vergadering van 11 Augustus 2005 bevat as punt 4 die volgende:

> “Die instel, al dan nie, van ‘n regsaksie deur die Regspersoon teen die Ontwikkelaar van Kleinbosch Meenthuise, ten aansien van uitstaande, gebrekkige asook onvoldoende vakmanskap aan gemeenskaplike eiendom.”

Selfs al moet met die term “regsaksie” ‘n hofgeding verstaan word, blyk dit geensins uit die stukke voor my watter besluit, indien enige, ten opsigte van hierdie punt op 11 Augustus 2005 geneem is nie. In die omstandighede sien ek nie in hoe hierdie kennisgewing die applikant se saak op hierdie punt bevorder nie.

[15] Aangesien nie aan die vereiste van die Wet met betrekking tot kennisgewing ten opsigte daarvan voldoen was nie, is die

besluit om die onderhawige geding teen die respondent in te stel wat geneem is op 4 Oktober 2005, na my oordeel van nul en gener waarde. Dit volg dat die aansoek op hierdie punt moet misluk. Koste moet die resultaat volg en beide partye het die dienste van twee advokate as geregverdig beskou. Hierdie resultaat is onbevredigend aangesien die geskilpunte tussen die partye soos blyk uit die stukke onopgelos bly. Ek veroorloof my dit om te herhaal dat dit my voorkom dat hierdie geskille relatief maklik in der minne opgelos behoort te kan word en ek spreek die vertroue uit dat die partye sodanige poging sal aanwend.

[16] Gevolglik word die aansoek van die hand gewys met koste insluitende die koste van twee advokate.

C.H.G. VAN DER MERWE, R

Namens applikant: Adv. F.W.A. Danzfuss SC en
Adv. S. Grobler

	In opdrag van: Honey Prokureurs BLOEMFONTEIN
Namens 1ste en 2de Respondente:	Adv. M. H. Wessels SC en Adv. Z. Eloff In opdrag van: Rossouws Prokureurs BLOEMFONTEIN

/em